

De Woonbond heeft eind 2009 een enquête onder huurdersorganisaties uitgevoerd om te peilen hoever hun verhuurder is met het doorvoeren van energiebesparing in de woningvoorraad. Uit het onderzoek blijkt dat er een begin is gemaakt met energiebesparing in de huursector. Maar ook dat er vaart achter gezet moet worden, wil men de doelstelling halen om de komende 10 jaar 20 procent energie te besparen op energieverbruik in de bestaande bouw.

# Hoe staat het met de energiebesparing in de huu

De peiling is gehouden een jaar nadat het convenant Energiebesparing Corporatiesector is afgesloten tussen de Woonbond, Aedes en de overheid. Daarin spraken de partijen af gedurende 10 jaar energie- en isolatiemaatregelen door te voeren en daarbij te streven naar 20 procent lager energieverbruik in huurwoningen. Voor de enquête werden 806 huurdersorganisaties aangeschreven waarvan er 93 hebben gereageerd. Op zich is dat een lage respons, maar toch geven de uitkomsten een redelijke indicatie van de stand van zaken in de sector. De resultaten zijn opgesplitst naar sociale en commerciële verhuurders en zijn zowel bevestigend als verontrustend. Wat is er aan de hand?

De huurdersorganisaties zijn acht vragen gesteld. Zoals: Zijn er al energielabels opgesteld? Welke ambities heeft de verhuurder gesteld? Is er een meerjarenaanpak? Is er een financieringsvoorstel gedaan? Zijn afspraken gemaakt en hoe worden de huurdersorganisaties erbij betrokken? Hoe staat het met de uitvoering van het energiebeleid? En wat is de inzet van de huurdersorganisatie, zowel naar de verhuurder als naar de bewonerscommissies en de huurders?

Twee jaar na de verplichtstelling van het energielabel bij verkoop of nieuwe verhuur geeft 43 procent van de huurdersorganisaties aan dat hun verhuurder al energielabels heeft laten vaststellen voor het woningbezit. Dit getal komt redelijk overeen met het landelijk aantal afgemelde energielabels. De resultaten verschillen echter enorm tussen de sociale huursector (53 procent heeft gelabeld) en de commerciële huursector (10 procent heeft gelabeld). In de sociale sector is 8

procent van de verhuurders nog niet bezig met het vaststellen van energielabels, maar in de commerciële sector is dat 66 procent!

## De tour

De uitslag laat zich vergelijken met een zware bergetappe in de Tour de France. Er is een kopgroep die voorligt en enthousiast richting de finish snelt. Er is een peloton met deelnemers die rustig doorfietsen tot ze de etappe afgerond hebben. En dan zijn er de achterblijvers die moeten oppassen dat ze nog wel voor de tijdsluiting binnen zijn.

## Kopgroep

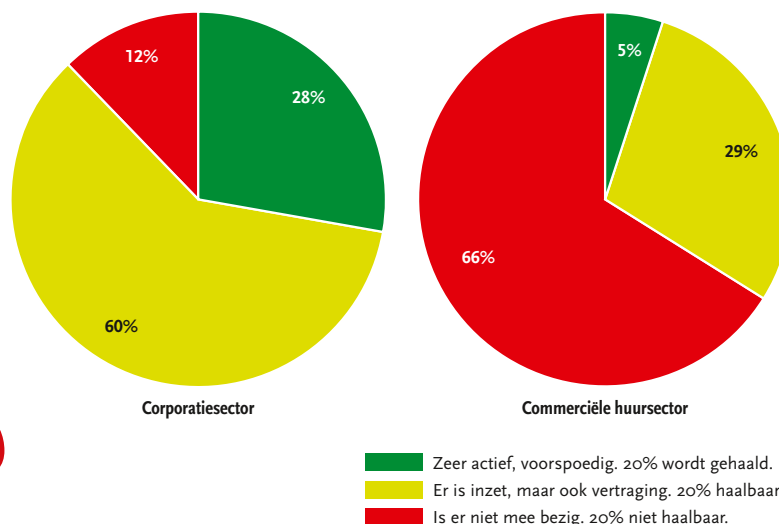
De kopgroep is met ongeveer 20 procent van de verhuurders stevig te noemen. Ze zijn zeer actief en veelbelovend aan de slag met energiebesparing. Volgens de huurdersorganisaties hebben deze verhuurders lokaal mooie ambities geformuleerd (18 procent), hebben ze daar ook lokaal afspraken over gemaakt (23 procent), overleggen ze regelmatig met de huurdersorganisatie over energiebesparing (10 procent) en voeren ze de energiebesparingsopdracht voortvarend uit (22 procent). Overigens blijkt deze kopgroep vooral uit sociale verhuurders te bestaan (de kopgroep omvat daar 25 procent van het totaal) en niet of nauwelijks uit commerciële verhuurders (een kopgroep van 5 procent).

De Stichting Huurdersraad De Kempen is blij met hun kopgroep-verhuurder woningstichting De Zaligheden te Eersel. 'De Zaligheden is uit zichzelf aan de slag gegaan met energiebesparing. Wel een beetje op aandringen van ons hoor, maar we werken gewoon altijd goed samen', zegt Jan Schoormans van de huurdersraad. De corporatie heeft in 17 dorpen woningen. Alle nieuw-

bouw wordt afgestemd op energielabel A, onder andere door aardwarmte te realiseren en daar waar mogelijk zonnecollectoren. De bestaande woningen worden opgeschroefd naar label B. 'De corporatie heeft een groot budget uitgetrokken voor energiebesparing. Ze willen wat goed is voor hun huurders', zegt Schoormans.

## Middengroep

Daarna komt een relatief grote middengroep van zo'n 50 procent van de verhuurders die volgens de huurdersorganisaties wel bezig zijn met het onderwerp, maar het kan beter. Zo geeft 41 procent van de huurdersorganisaties aan dat hun verhuurder de landelijke doelstellingen volgt en dat 56 procent van de verhuurders bezig is om een meerjarenaanpak voor Energiebesparing uit te werken. 53 Procent van de huurdersorganisaties geeft aan dat hun verhuurder bezig is met de uitvoering en inzet toont, maar dat het beter kan. Deze middengroep kan de doelstelling van 20 procent energiebesparing in 10 jaar tijd dus halen als eventuele tegenslagen en vertragingen overwonnen kunnen worden. Ook hier blijkt het peloton in de sociale huursector behoorlijk groot te zijn (ongeveer 60 procent van het totaal) en in de commerciële huursector een stuk minder (ongeveer 25 tot 30 procent). Vindt Haskerland Joure, de huurdersvereniging van Accolade, dat hun verhuurder goed bezig is? 'Dat moet nog blijken', zegt Carl de Vries, secretaris van Haskerland. 'Het zit allemaal nog in de pen. Ze zijn nog niet begonnen en aan het brainstormen over wat ze gaan doen. Wij worden daar wel bij betrokken en vestigen er voortdurend de aandacht op, want het is natuurlijk een belangrijk aandachtspunt.' De corporatie heeft in

**Hoe staat het met de uitvoering van het energiebeleid?**

Op [www.bespaarenergiesmet-dewoonbond.nl](http://www.bespaarenergiesmet-dewoonbond.nl) vindt u het hele rapport. Kijk onder: Nieuws → Kort nieuws → 'Vaart nodig bij energiebesparing blijkt uit enquête Woonbond'.

# rsector?

een herstructureringswijkje in Joure zich in elk geval al wel 'redelijk uitgesloofd' om isolerende maatregelen te nemen.

## Achterhoede

Dan de achterblijvers. Maar liefst een kwart van de verhuurders is volgens hun huurdersorganisaties helemaal niet met het onderwerp energiebesparing bezig. Zij hebben geen energielabels vastgesteld (22 procent), hebben lage of geen ambities (32 procent), geen meerjarenplan (26 procent), voeren geen energiebeleid uit (25 procent) en informeren de huurders (organisaties) er ook niet over (25 procent). Maar liefst 25 procent van de huurdersorganisaties verwacht dan ook niet dat de energiebesparingsdoelstelling de komende 10 jaar door hun verhuurder gehaald kan worden. In de sociale huursector doet 10 procent van de verhuurders (te) weinig tot niets. Maar in de commerciële huursector is deze groep achterblijvers helaas erg groot (tussen de 65 en 70 procent). Han de Ruiter, voorzitter van Huurdersvereniging Bazuinlaan te Rijswijk, is al blij als verhuurder vsn, een kleine commerciële woningbezitter, gewoon onderhoud pleegt. Een aantal jaar geleden nam vsn de flat aan de Bazuinlaan over van Philips Pensioenfonds. Sindsdien is vsn de woningen aan het uitponden en is niet geïnteresseerd in energiebesparende maatregelen. 'We hebben aangekaart dat we dubbelglas willen, maar het antwoord was "nee, dat moeten eigenaren zelf maar doen".' Commerciële eigenaren in het gemengde complex zijn gezamenlijk opgetrokken om dubbelglas te regelen en een aantal huurders deed, op eigen kosten, mee. 'We hebben nu eenmaal te maken met een verhuurder die onwillig is', zegt De Ruiter. 'Ook in het noodzakelijk

onderhoud van de flat loopt vsn niet voorop. Voor isolerende maatregelen hebben ze geen interesse. Afgezien van dubbelglas, valt er in deze flat ook niet zo heel veel te doen, omdat we relatief weinig buitenmuren hebben. Met de vernieuwing van de centrale ketel voor de blokverwarming zullen ze vast wel rekening houden met energiebesparing.'

Ten aanzien van hun eigen inzet valt op dat een groot deel van de huurdersorganisaties (46 procent) aangeeft dat zij actief hun eigen verhuurder benaderen over dit onderwerp. Anderzijds lukt het slechts 16 procent van de huurdersorganisaties om met hun eigen achterban, bewonerscommissies en huurders, het gesprek over energiebesparing te organiseren. Gezien hun overvolle agenda als vrijwilligersorganisatie is dit ook niet vreemd. De verschillen tussen de sociale en de commerciële sector zijn qua eigen inzet niet zo groot.

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u eenvoudig checken of en zo ja welk energielabel uw woning heeft.

## Conclusies

Een jaar na de start van het Convenant Energiebesparing corporatiesector kunnen we op basis van deze enquête (voorzichtig) concluderen dat het begin is gemaakt, maar ook dat er vaart achter gezet moet worden om de doelstellingen uit het convenant te kunnen halen. Ook zullen de verhuurders en huurders(organisaties) gezamenlijk aan de slag moeten gaan om dit beleid te laten slagen. Tevens kan geconcludeerd worden dat de sociale huursector een redelijk goede

start maakt met energiebesparing, ook al kan het beter. Eind 2009 is volgens de ondervraagde huurdersorganisaties het overgrote deel (rond de 90 procent) van de verhuurders in ieder geval met het onderwerp bezig. 25 Procent van de sociale verhuurders loopt voorop, maar ongeveer 10 procent van de sociale verhuurders doet er weinig tot niets mee. Bij hen lijkt de doelstelling van 20 procent energiebesparing in 10 jaar dan ook niet haalbaar. Misschien dat onderzoek gedaan kan worden naar de aard van de problemen bij de groep achterblijvers, maar voor het belangrijkste deel blijft ondersteuning gewenst voor de huurdersorganisaties van corporaties met uitvoeringsproblemen in de grote middengroep en de kopgroep.

In de commerciële huursector ziet het er, op een enkele positieve uitzondering na, over de hele linie veel slechter uit. Bij slechts 30 tot 35 procent van de verhuurders die aandacht aan energiebesparing besteden is de doelstelling van 20 procent besparing in 10 jaar tijd mogelijk, mits vertragingen ingelopen kunnen worden. Ongeveer 65 tot 70 procent van de commerciële verhuurders voert volgens de huurdersorganisaties echter helemaal geen energiebeleid uit en heeft bijvoorbeeld ook geen energielabels vastgesteld. De groep achterblijvers die dus totaal niet met energiebesparing bezig lijkt te zijn, is hier groot. Uiteraard blijft de Woonbond ondersteuning bieden aan huurdersorganisaties die het onderwerp op de agenda (willen) plaatsen bij hun verhuurder. De vraag is ook relevant of en welke aanvullende instrumenten in de commerciële huursector nodig zijn om energiebesparing in dat deel van de woningvoorraad doorgevoerd te krijgen.

Jaap van Leeuwen & Agnes Verweij